PROCENA PLUS d.o.o. za sudsko veštačenje
i inženjering, Subotica
Mbr 20690631, PIB 106840068
Hrastova 38/2 Subotica,
Oblast veštačenja i uža specijalnost: Građevinarstvo –
– identifikacija i procena nekretnina, vrednost nekretnina i sl.
Rešenje broj: 740-05-03399/10-03,
tel. 024/601-130; 063/560-701; 024/546-573
E-mail:miomir.paovica@gmail.com

DOO FM PHARM Subotica
MB:08621551

Vuka Mandušića 39A
24 000 Subotica

NALAZ O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI NEPOKRETNOSTI

(Gradsko građevinsko zemljište, posed – parcela br.10266/4 k.o.Donji grad, ulica Senćanski put, Subotica)

PROCENA PLUS d.o.o. za sudsko veštačenje i inženjering, Subotica, Mbr 20690631, PIB 106840068, sudski veštak za građevinarstvo, oblast veštačenja i uža specijalnost: građevinarstvo – identifikacija i procena nekretnina, vrednost nekretnina i sl. iz Subotice, Hrastova 38/2 je angažovan od strane DOO PHARM Subotica, Vuka Mandušića 39A, Subotica, da uradi Nalaz o proceni tržišne vrednosti nepokretnosti, gradsko građevinsko zemljište, posed – parcela br.10266/4 k.o.Donji grad, ulica Senćanski put, Subotica, koje će biti predmet pravične naknade, a u cilju obezbeđenja nalaza nezavisnog sudskog veštaka, po zahtevu za Nalaz – procenu od strane DOO PHARM Subotica, Vuka Mandušića 39A, Subotica.

ZA SUDSKO VEŠTAČENJE I INŽENJERING
PROCENA PLUS DOO
SUBOTICA, Hrastova 38/2

Subotica 23.05.2022. godine

PROCENA PLUS d.o.o. za sudsko veštačenje
i inženjering, Subotica
Mbr 20690631, PIB 106840068
Hrastova 38/2 Subotica,
Oblast veštačenja i uža specijalnost: Građevinarstvo –
– identifikacija i procena nekretnina, vrednost nekretnina i sl.
Rešenje broj: 740-05-03399/10-03,
tel. 024/601-130; 063/560-701; 024/546-573
E-mail:miomir.paovica@gmail.com

PREDMET: NALAZ O PROCENI TRŽIŠNE VREDNOSTI NEKRETNINE

OBJEKAT: Gradsko građevinsko zemljište, posed – parcela br.10266/4
k.o.Donji grad,
Senćanski put, Subotica

KORISNIK: DOO PHARM Subotica,
Vuka Mandušića 39A,
Subotica

1. OPŠTI PODACI

Na zahtev Naručioca posla DOO PHARM Subotica, Vuka Mandušića 39A, Subotica, Izvršilac PROCENA PLUS d.o.o. za sudsko veštačenje i inženjering, Subotica; Mbr 20690631; PIB106840068; Hrastova 38/2; Subotica; Oblast veštačenja i uža specijalnost: Građevinarstvo – identifikacija i procena nekretnina, vrednost nekretnina i sl.; Rešenje broj: 740-05-03399/10-03, je izvršila uvid na licu mesta 14.04.2022.godine u prisustvu Naručioca posla.

Vizuelnim pregledom parcele, delimičnim merenjem, te pregledom raspoložive dokumentacije prikupljeno je činjenično stanje za procenu vrednosti.

2. OSNOVNI PODACI O ZEMLJIŠTU

Predmetna parcela br.10266/4 k.o.Donji grad se nalazi na adresi Senćanski put u Subotici. Parcele br.10266/4 k.o.Donji grad, je upisana u list nepokretnosti br.11478 k.o.Donji grad. Opis nepokretnosti je prema sledećem:

Prepis lista nepokretnosti br.11478 k.o.Donji grad

A list: Podaci o zemljištu

Broj parc	Br. zg.	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja i katastarska klasa	Površina Ha	a	m	Vrsta zemljišta
10266/4		Senćanski put	Njiva 1.klase		3	94	Gradsko građevinsko.zemlj.
			UKUPNO		3	94	

B list: Podaci o nosiocu prava na zemljište.

Prezime, ime, ime jednog od roditelja, prebivalište i adresa, odnosno naziv, sedište i adresa	Vrsta prava	Oblik Svojine	Obim udela
Republika Srbija	Svojina	Javna svojina	1/1

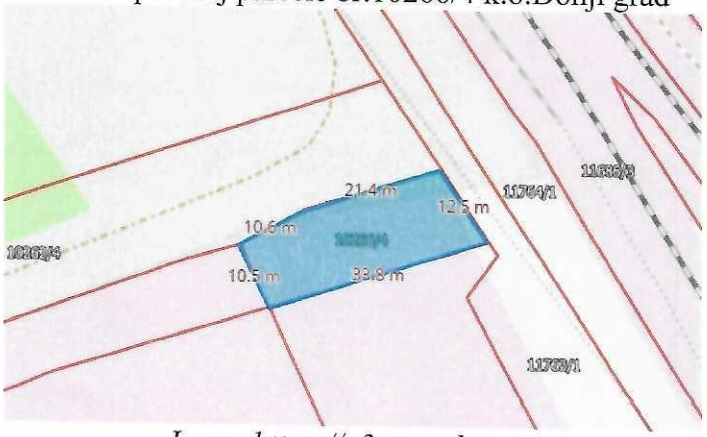
G list: Podaci o teretima: Tereti prema stanju u listu nepokretnosti

3. POGODNOST PARCELE

Posed parcela br.10266/4 k.o.Donji grad je evidentirana sa kulturom njiva 1.klase, a sa vrstom zemljišta kao gradsko građevinsko zemljište, ukupne površine 394 m². Posed – gradsko građevinsko zemljište, parcela br.10266/4 k.o.Donji grad je u prirodi deo dvorišta. Opremljenost lokacije infrastrukturnim elementima je sledeća: asfaltni kolovoz, NN vod, rasveta, ulični vodovod i kanalizacija i trotoar.

Uvidom u Generalni Subotica – Palić do 2020. godine. ("Službeni list Opštine Subotica" broj 16/2006 i 17/2006 ispravka i 28/2006) utvrđeno je da se navedena parcela nalazi u urbanističkoj zoni 4 „Bajnat" u delu bloka 4.3. namenjenom za proizvodnju.

Oblik i položaj parcele br.10266/4 k.o.Donji grad



Izvor: https://a3.geosrbija.rs

4. POLOŽAJ POSEDA

4.1. Makro lokacija nepokretnosti

Subotica je najseverniji grad u Republici Srbiji, drugi po broju stanovnika u Autonomnoj Pokrajini Vojvodini, administrativni centar Severnobačkog okruga. Nalazi se na severnoj širini od 46°5'55" i istočnoj dužini od 19°39'47". Opština, koja obuhvata grad i osamnaest prigradskih naselja, prostire se na površini od 1.008 kvadratnih kilometara. Subotica je, zahvaljući svom geografskom položaju postala najznačajniji administrativno-upravni, industrijski, trgovački, saobraćajni i kulturni centar u severnoj Bačkoj, a obližnje Palićko jezero je čini i turističko-rekreativnim centrom šireg područja.

U blizini grada je i prukljućak na auto-put E-75 koji Suboticu povezuje sa Mađarskom na severu i Južnom Evropom preko Beograda na jugu. Takođe, Subotica je železnički povezana sa celom Evropom. U odnosu na našu zemlju, opština Subotica zauzima izrazito pogranični severni položaj na raskrsnicama drumskih i železničkih pravaca: Beograd – Novi Sad – Budimpešta (iz pravca jug-sever) i Segedin – Subotica – Sombor, odnosno Temišvar – Zagreb (iz pravca istok – zapad).

Od graničnih prelaza dominantni su granični prelaz Subotica – Röszke (28 km od centra Subotice), koji se nalazi u susednoj opštini Kanjiža, Kelebija – Tompa (10 km od centra Subotice) i Bački Vinogradi – Ašothalom (18 km od centra Subotice) koji se nalaze unutar opštine Subotica. Prva dva granična prelaza imaju najveće kapacitete, i oba imaju i putni i železnički granični prelaz.

4.2. Mikro lokacija

MZ Bajnat je locirana između Železničke pruge i ulice Braće Radića. Dominantna namena je stanovanje locirano jugozapadno od ulice Senćanski put, i proizvodnja koja je sa druge strane Senćanskog puta do Železničke pruge. Ukupna površina ove Mesne zajednice je 96,34 ha. Mesna zajednica Bajnat – obrazuje se na području dela naseljenog mesta Subotica u okviru sledećih granica: sa severa: leva strana Evgenija Kumičića, zatim preseca Marksov put i između Autobuske stanice i magacina Namateksa do teretne stanice, sa istoka: Željeznička pruga (teretna stanica) desna strana do magacina Namateksa i Autobuske stanice, sa juga: severna strana Željezničke pruge Subotica-Pačir, sa zapada: deo ulice Braće Radića (obe strane sa parcelama), produžetak ulice Braće Radića do pruge Subotica-Pačir leva strana
Ukupan broj stanovnika u ovoj mesnoj zajednici u 2017. godini je bio 2.712 stanovnika.

Granice MZ Bajnat

(Izvor: http://www.subotica.rs/documents/zivotna_sredina/)

Posed – parcele br.10266/4 k.o.Donji grad se nalazi u ulici Senćanski put u MZ Bajnat blok 4.3., namena bloka je proizvodnja. Parcela se nalazi sa leve strane Senćanskog puta, između Senćanskog puta i železničke pruge Subotica - Beograd, udaljena oko 2 km od centra Subotice i na oko 7 km od autoputa E75 (Subotica-Istok).

ANALIZA TRŽIŠTA NEPOKRETNOSTI

1. Tržište nepokretnost u Republici Srbiji

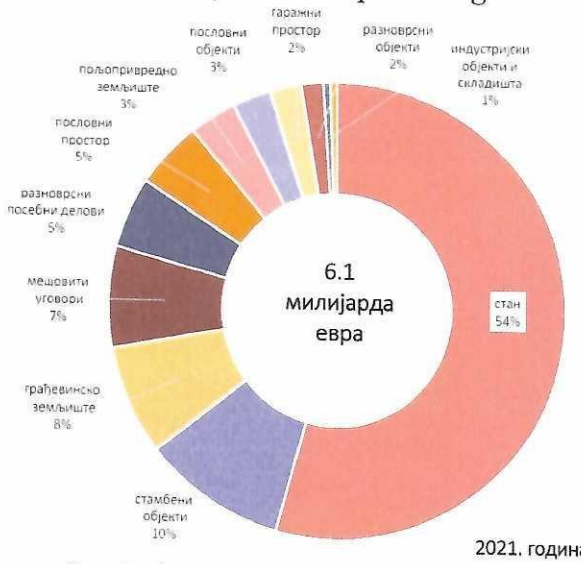
Tokom poslednje četiri godine tržište nepokretnosti u Republici Srbiji pokazalo je evidentnu ekspanziju i primetni rast u pogledu broja ostvarenog prometa i u pogledu obima novčanih sredstava. Pandemija virusa COVID-19 nije imala negativan uticaj na tržište nepokretnosti u pogledu potražnje i ostvareni obim kupoprodaje nepokretnosti.

Prema Izveštaju sa tržišta nepokretnosti za 2021. godinu – Republičkog geodetskog zavoda na tržištu nepokretnosti u Republici Srbiji, ukupan broj kupoprodaja u 2021. godini nadmašio je rekordnu 2020. godinu za 28% sa brojem od 138.180 kupoprodaja. Najveći broj kupoprodaja bio je realizovan u mesecu decembru sa 13.628 kupoprodaja.

Broj kupoprodaja u 2021. u odnosu na 2020. u prometu stanova porastao je za 28%, stambenih objekata (kuće, vikendice i stambene zgrade za kolektivno stanovanje) za 32%, poslovnih prostora za 42%, građevinsko zemljište za 40% i poljoprivredno zemljište za 12%. Vrednost tržišta nepokretnosti prema podacima iz realizovanih ugovora u 2021. godini u Republici Srbiji dostigla je iznos od 6,1 milijarde evra, što je rekordni rezultat obima novčanih sredstava na srpskom tržištu u odnosu na prethodne godine. U poređenju sa 2020. godinom došlo je do povećanja količine novca na tržištu nepokretnosti za 47%.

Najveće učešće u obimu novčanih sredstava ostvareno je na tržištu nepokretnosti u Gradu Beogradu u iznosu od 51%, zatim u Vojvodini 26%, u Šumadiji i zapadnoj Srbiji 16% i u Južnoj i istočnoj Srbiji 7%.

Pregled učešća različitih vrsta nepokretnosti u ukupnom obimu prometa za vrste nepokretnosti koje učestvuju do 1% na tržištu nepokretnosti u Srbiji u 2021. godini (*izvor – Izveštaj sa tržišta nepokretnosti za 2021. godine – Republički geodetski zavod*)



Način plaćanja prema Izveštaju sa tržišta nepokretnosti za 2021. godinu – Republičkog geodetskog zavoda 15% svih nepokretnosti je plaćeno iz kreditnih sredstava, što je za 1% više u poređenju sa 2020. godinom. Iz kredita se najčešće plaćaju stanovi. U 2021. godini 34% stanova u Republici Srbiji je plaćeno kreditnim sredstvima, što je takođe za 1% više u poređenju sa 2020. godinom.

7.2. Tržište građevinskog zemljišta u Republici Srbiji

Građevinsko zemljište u 2021. godini se prometovalo u 43% sa površinom u prometu od 2 do 10 ari, u 46% sa površinom u prometu preko 10 ari, zatim 7 % čine prometi sa površinom do 2 ara i 4% čine prometi preko jednog hektara. Cene prometovanog građevinskog zemljišta na teritoriji Republike Srbije imaju širok raspon koji je posebno izražen kod građevinskog zemljišta namenjenog za stambeno–poslovnu gradnju, i kreću se od 10 EUR/ar do preko 100.000 EUR/ar.

Građevinsko zemljište se prometuje kao neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište. U značajnom procentu od oko 27% prometuje sa nekom drugom vrstom zemljišta npr. poljoprivrednim, ostalim i dr. ili kao mešovit promet sa nekom drugom vrstom nepokretnosti i ovi prometi ne sadrže cene pojedinačnih nepokretnosti.

3. Tržište građevinskog zemljišta u Subotici i u k.o.Donji grad

Za potrebe izrade ovog izveštaja vršeno je istraživanje o ostvarenim transakcijama (tržišnim cenama) uporedivih nepokretnosti na sličnim lokacijama, slične površine, namene, kvaliteta. Informacije su prikupljane uvidom u Registar prometa nepokretnosti - Republički geodetski zavod-RGZ, kao iz Baze podataka NBS za potrebe procene vrednosti nepokretnosti, analizom oglasa u sredstvima javnog informisanja, na osnovu podataka iz lične arhive, kao i na osnovu drugih, nezvaničnih ali poverljivih izvora informacija do kojih je procenitelj došao u toku izrade ovog izveštaja.

Broj registrovanih kupoprodaja građevinskog i poljoprivrednog zemljišta za Suboticu-grad za 2018, 2019., 2020. i prvi kvartal 2021. godine (Izveštaj o stanju na tržištu nepokretnosti za prvo polugodište 2021. godine)

Бр.	ОПШТИНА	Грађевинско земљиште							Пољопривредно земљиште						
		I 2018	II 2018	I 2019	II 2019	I 2020	II 2020	I 2021	I 2018	II 2018	I 2019	II 2019	I 2020	II 2020	I 2021
151	СУБОТИЦА-ГРАД	345	303	232	290	219	360	410	206	345	250	335	166	278	187

Cene građevinskog zemljišta za grad Suboticu u 2019. godini, 2020. godini i 2021. godini (Izveštaj o stanju na tržištu nepokretnosti za 2021. godinu)

Општина	2019			2020			2021		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
СУБОТИЦА	228	28	4.050	276	22	5.363	406	20	21.044

Kretanje cena građevinskog zemljišta za grad Suboticu u i i II kvartalu 2020. godini i i kvartalu 2021. godine (Izveštaj o stanju na tržištu nepokretnosti za prvo polugodište 2021. godine)

Општина	I - 2020			II -2020			I - 2021		
	Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)		Број продаја	Цена (EUR/ar)	
		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.		Мин.	Макс.
СУБОТИЦА	110	30	3.570	179	22	5.363	206	22	4.500

Broj registrovanih kupoprodaja građevinskog zemljišta u Subotici u k.o.Donji grad za 2014. 2015., 2016., 2017., 2018., 2019., 2020. i 2021. godinu prema podacima evidentiranim na sajtu Republičkog geodetskog zavoda http://katastar.rgz.gov.rs /Registar CenaNepokretnosti/).

	2014. godina	2015. godina	2016. godina	2017. godina	2018. godina	2019. godina	2020. godina	2021. godina
Građevinsko zemljište	99	105	119	145	166	133	159	188

METODE PROCENE

Prema Nacionalnim standardima, kodeksu etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja – Nacionalni standard za procenu vrednosti 3. definiše tri priznata pristupa – metode procene tržišne vrednosti: Troškovni metod, Metod poređenja prodajnih cena – Komparativna metoda i Metod kapitalizacije prinosa. Svaki od navedenih metoda pristupa problemu procenjivanja iz različitih perspektiva, razmatra podatke iz različitih izvora i ima prednosti i nedostatke. Tržišna vrednost i građevinska vrednost predmetne nepokretnosti utvrđena je na osnovu Komparativne metode i Troškovne metode.

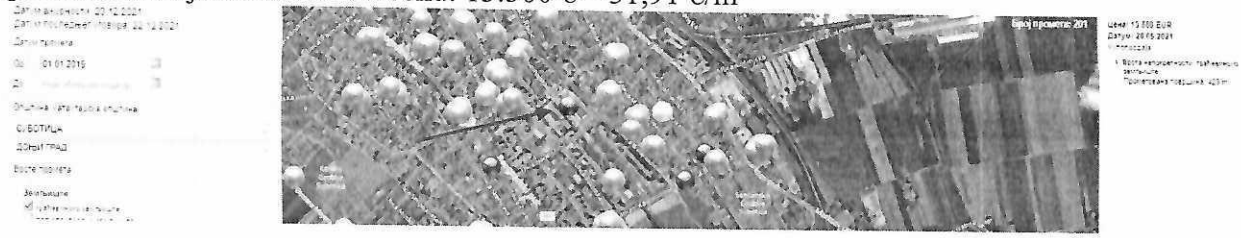
Komparativni pristup

Komparativni pristup je zasnovan na principu da kupac neće platiti više za nekretninu od cene nepokretnosti koja je dostupna pod sličnim uslovima. Ovaj pristup pruža pouzdan pokazatelj vrednosti, posebno na aktivnom tržištu, ako dostupnost tržišnih podataka ukazuje na dovoljnu meru uporedivosti sa predmetom procene. Kod komparativnog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama. Prvi korak je da se koriste realizovane cene istih ili sličnih nepokretnosti koje su nedavno ostvarene na tržištu. Može biti neophodno da se usklade informacije o cenama ostvarenim u drugim transakcijama kako bi se u obzir uzele razlike u uslovima tih transakcija i osnov procene, kao i moguće pretpostavke koje treba napraviti u toku procene koja se vrši. Mogu se javiti razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje pa je potrebno izvršiti i određeno korigovanje vrednosti, za sva bitna odstupanja nepokretnosti koja se procenjuje od nepokretnosti sa kojom se vrši poređenje.

Za proračun nepokretnosti su izabrani komparativi preuzeti iz podataka koji su evidentirani iz Izveštaja o registru cena nepokretnosti, Republičkog geodetskog zavoda o realizovanim transakcijama u izabranoj kategoriji – građevinsko zemljište u k.o.Donji grad.

1. Komparativ
http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarPrometaNepokretnosti/, k.o.Donji grad
Komparativ – izvršen promet – promet građevinsko zemljište, datum:28.04.2021.godine, površina zemljišta:490 m² za cenu: 10.000 € – 20,41 €/m²

2. Komparativ
http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarPrometaNepokretnosti/, k.o.Donji grad
Komparativ – izvršen promet – promet građevinsko zemljište, datum:26.05.2021.godine, površina zemljišta:423 m² za cenu: 13.500 € – 31,91 €/m²



3. Komparativ
http://katastar.rgz.gov.rs/RegistarPrometaNepokretnosti/, k.o.Donji grad

РЕПУБЛИКА СРБИЈА РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

еКатастар непокретности

Резултат претраживања парцела

Претрага парцела, преглед података објеката и посебних делова.

Помоћ

Општина: СУБОТИЦА

Катастарска општина: ДОЊИ ГРАД

Подаци о земљишту (парцела и делови парцела)

Број парцеле	Број дела парцеле	Површина m²	Улица/Потес	Начин коришћења земљишта	Врста земљишта
10266/4	1	394	СЕНЋАНСКИ ПУТ	ЊИВА 1. КЛАСЕ	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
		Σ: 394			

Нема података о зградама и другим грађевинским објектима изабраног дела парцеле!

Републички геодетски завод 2008-2022

Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

*** Број листа непокретности: 11478**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 24.5.2022. 9:05:23

Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	**610e6bf3-64bc-4584-9915-121a0855ead4**
Матични број општине:	80438
Општина:	СУБОТИЦА
Матични број катастарске општине:	804398
Катастарска општина:	ДОЊИ ГРАД
Датум ажурности:	23.05.2022. 19:08
Служба:	СУБОТИЦА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СЕНЋАНСКИ ПУТ
Број парцеле:	10266/4
Површина m²:	394
Број листа непокретности:	11478

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	394

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	**НЕ (више информација)**
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

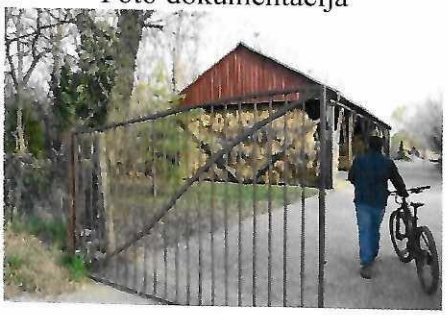
*** Нема терета ***

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Foto dokumentacija



ZA SUDSKO-VEŠTAČENJE I INŽENJERING
PROCENA PLUS DOO
SUBOTICA, Hrastova 38/2